

**Antrag auf Förderung
privater Gebäudemodernisierungen im förmlich festgelegten
Sanierungsgebiet Historischer Stadtbereich „Altstadt Linz am Rhein“
und
Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung
nach § 144 Abs. 1 BauGB**

- Erst-Antrag
- Antrag auf Vertragsänderung/Anpassung

1. Objektangaben

1.1 Antragsteller

Name, Vorname: _____

Straße, Hausnummer: _____

PLZ, Wohnort: _____

Telefon-Nr. / Fax / E-Mail: _____

1.2 Antragsobjekt/Sanierungsgrundstück

Straße, Hausnummer: _____

Gemarkung, Flur: _____

Flurstücks-Nummer(n): _____

Baujahr ca.: _____

Einzeldenkmal? _____

Eigentümer: _____

1.3 Genaue Beschreibung der Maßnahmen bzw. Vorhaben, für die Fördermittel beantragt werden (mindestens 3 Gewerke). Bitte die Maßnahmen stockwerksbezogen darstellen. Ggfs. dazu ein gesondertes Blatt beifügen.

Allgemeine Hinweise:

Grundlage für private Förderungen ist die vom Stadtrat der Stadt am 11.5.2016 beschlossene **Modernisierungsrichtlinie**. Diese wird zusammen mit diesem Antrag bei der Sanierungsberatung ausgehändigt.

Der vollständig ausgefüllte Antrag mit Anlagen dient der Prüfung der grundsätzlichen Förderfähigkeit des Vorhabens. Nach weiterer Prüfung durch den Sanierungsbeauftragten wird über eine Mittelbewilligung entschieden.

Für genehmigungspflichtige Vorhaben nach der Landesbauordnung ist eine **Baugenehmigung** bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzuholen. Für nach der Landesbauordnung genehmigungsfreie Vorhaben ist eine **Genehmigung nach der Gestaltungssatzung der Stadt Linz am Rhein** einzuholen. In jedem Fall sind eine **Stellungnahme/Genehmigung der Denkmalschutzbehörde** und eine **Sanierungsgenehmigung der Stadt** einzuholen. Bitte setzen Sie sich diesbezüglich mit der unteren Bauaufsichtsbehörde bzw. der unteren Denkmalpflegebehörde der Kreisverwaltung Neuwied in Verbindung. Alle benötigten Genehmigungen sind dem Antrag beizufügen.

Mit den Bauarbeiten bzw. dem Vorhaben darf erst nach Unterzeichnung der Modernisierungsvereinbarung und der sonstigen erforderlichen Genehmigungen begonnen werden.

Ausnahmsweise kann auf schriftlichen Antrag mit schlüssiger Begründung einem **vorzeitigen Maßnahmenbeginn** zugestimmt werden.

2. Ergänzende Angaben zum Bestand und den vorgesehenen Maßnahmen

Um die Voraussetzungen für eine Förderung im Rahmen der Stadtsanierung bzw. zur steuerlichen Geltendmachung der Kosten für private Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen prüfen zu können, benötigen wir von Ihnen ergänzende Angaben zu Ihrem Gebäude und den vorgesehenen Maßnahmen. Die nachstehend aufgeführten Unterlagen werden einer noch zu schließenden Modernisierungsvereinbarung als Anlage und Bestandteil beigefügt.

Dem Antrag sind zwingend folgende Unterlagen beizufügen:

- aktueller, amtlich beglaubigter Grundbuchauszug (Grundbuchamt)
- Lageplan mit Einzeichnung Antragsobjekt (Katasteramt)
- Beratungsprotokoll des Sanierungsbeauftragten
- Allgemeine Beschreibung der Ziele der Instandsetzung / Modernisierung

sowie des Nutzungskonzeptes auf gesondertem Blatt

- Kostenschätzungen (Unternehmerangebote) oder alternativ eine Kostenberechnung nach DIN 276 durch einen Architekten (Vorkalkulation)
 - für Instandsetzung und Modernisierung der Außenhaut, und ggfls.
 - für die Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudeinneren
- Finanzierungsplan (Darstellung wie die Sanierungskosten getragen werden sollen)
- Angaben zu bisher durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen mit Kosten
- Zustimmung/Stellungnahme der Denkmalpflegebehörde
Baugenehmigung bei genehmigungspflichtigen Vorhaben
Sanierungsgenehmigung der Stadt Linz am Rhein
- Erklärung zur privaten Modernisierungsmaßnahme (Seite 4)
- Ergänzende Pflichtangaben**

- Vorsteuerabzugsberechtigt? Ja , Umsatzsteuer- ID: _____
Nein

Ist der Antragsteller vorsteuerabzugsberechtigter Unternehmer, sind nur Nettobaukosten berücksichtigungsfähig. Sofern der Unternehmer selbst Sanierungsarbeiten durchführt, können nur die Nettobaukosten, bereinigt um den Gewinnzuschlag, anerkannt werden.

- Grundfläche des Sanierungsgebäudes in m² _____
- Gesamtanzahl der Wohn-/Gewerbeeinheiten : _____/_____
davon zur Sanierung vorgesehene: _____/_____
- Nutzfläche Wohn-/Gewerbeeinheiten in m²: _____/_____
davon zur Sanierung vorgesehene Flächen: _____/_____
- Durchführungszeitraum _____
- sind Bauabschnitte geplant? _____
- sind Eigenleistungen geplant? _____
Wenn ja, in welchen Gewerken? _____

(Eigenleistungen werden nur mit 12,00 €/Std. berücksichtigt. Die Eigenleistungen dürfen maximal 30 des Gesamtsanierungsaufwandes betragen.)

....., den

.....
(Unterschrift Antragsteller)

Erklärung zur privaten Modernisierungsmaßnahme

Eigentümer/-in	
PLZ/Ort	Straße/Haus-Nr.
Angaben zum Objekt / Anschrift	

¹ Ich versichere, dass ich neben der Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages aus Städtebaufördermitteln keine anderen Förderprogramme für die Modernisierung und Instandsetzung des vorstehend genannten Objektes in Anspruch genommen habe und auch nicht in Anspruch nehmen werde.

¹ Ich habe/werde² neben der Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages aus Städtebaufördermitteln andere Förderangebote für die Modernisierung und Instandsetzung des vorstehend genannten Objektes in Anspruch genommen/nehmen².

Bezeichnung Förderprogramm	Zuschuss od. Darlehen	Höhe des Zuschusses, ggf. Tilgungszuschusses
----------------------------	-----------------------	---

Bezeichnung Förderprogramm	Zuschuss od. Darlehen	Höhe des Zuschusses, ggf. Tilgungszuschusses
----------------------------	-----------------------	---

Diese Erklärung ist Bestandteil meines Antrages vom _____.

Ort	Datum	Unterschrift (Eigentümer/in)
-----	-------	------------------------------

¹ Zutreffendes bitte ankreuzen

² Unzutreffendes bitte streichen

**Antrag auf Abrechnung des Kostenerstattungsbetrages für die private
Instandsetzung und Modernisierung eines Gebäudes im Sanierungsgebiet
„Altstadt Linz“**

Anschrift des Sanierungsgebäudes:

(Straße, Haus-Nr.)

Antragsteller/Eigentümer:

(Vorname, Name)

(Wohnanschrift)

(Telefon/E-Mail)

Abschluss Modernisierungsvereinbarung:

(Datum Vertragsschluss)

Zustimmung vorzeitiger Maßnahmenbeginn:

(Datum Zustimmung)

I. Kurzbeschreibung der durchgeführten Maßnahmen:

II. Bei mehrjährigen Baumaßnahmen:

Maßnahme	Begonnen am	Beendet am

III. Wohn-/Nutzflächen

Vor Beginn der Baumaßnahmen: Wohnfläche ____ m²/Nutzfläche ____ m²

Nach Beendigung der Baumaßnahmen: Wohnfläche ____ m²/Nutzfläche ____ m²

IV. Kostenaufstellung

Die Kosten sind nach Gewerken oder Bauteilen (z. B. Einbau Zentralheizung) zu ordnen und laufend zu nummerieren. Skonti und sonstige Abzüge sind vom Rechnungsbetrag abzusetzen. Bei Bedarf weitere Blätter beifügen.

Antragsteller ist vorsteuerabzugsberechtigt

gegenüber der Finanzbehörde geltend gemachte Umsatzsteuer: _____ €

Muster – Vereinbarung über die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Zwischen der Gemeinde

vertreten durch

-nachfolgend „Gemeinde“ genannt

und

Name

Adresse

-nachfolgend „Eigentümer/-in“ genannt

wird folgende Modernisierungsvereinbarung geschlossen:

Präambel

Das Grundstück des Eigentümers/der Eigentümerin in
Straße/Platz:

Gemarkung	Flur	Flurstücks-Nr(n)
Grundbuch	Band	Blatt

liegt in dem Gebiet der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „ „

-nachfolgend „Erneuerungsgebiet“ genannt

Nach der städtebaulichen Rahmenplanung ist das aufstehende Gebäude als modernisierungs- und instandsetzungsbedürftig ausgewiesen. Das Gebäude weist nach seiner inneren und äußeren Beschaffenheit in einer objektiven Gesamtbetrachtung Missstände und Mängel im Sinne des § 177 BauGB auf, deren Beseitigung oder Behebung im öffentlichen Interesse liegt und durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist.

§ 1 Vertragsgegenstand

- (1) Der/Die Eigentümer/-in verpflichtet sich, an dem oben bezeichneten Gebäude auf dem o.g. Grundstück die in der Maßnahmenbeschreibung aufgeführten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen.
- (2) Die Gemeinde verpflichtet sich, die Maßnahme nach Maßgabe dieser Modernisierungsvereinbarung zu fördern.

§ 2 Grundlagen

Der Vereinbarung liegen nachfolgend genannte Unterlagen zugrunde, die zugleich Bestandteil dieser Vereinbarung sind: *1

- Amtlich beglaubigter Auszug aus dem Grundbuch (Anlage 1),
- Auszug aus der Flurkarte des Liegenschaftskatasters (Anlage 2),
- Maßnahmenbeschreibung (Anlage 3),

*1 Streichen, sofern die Anlagen nicht benötigt werden oder nicht vorgelegt werden müssen und Anlagen anpassen

- Ggf. Bauentwurf Maßstab 1:100 mit Leistungsverzeichnis (Anlage 4),
- Nachweis von Bedarf u. Wirtschaftlichkeit, ggf. „Modernisierungsgutachten“ (Anlage 5),
- Kostenschätzung nach der DIN 276 (Anlage 6),
- Ggf. Bescheinigung wg. Sozialklausel (Anlage 7),
- Ermittlung des pauschalierten Kostenerstattungsbetrages (Anlage 8),
- Ggf. Vergleichsberechnung nach Jahresmehrertrag oder -gesamtertrag (Anlage 9),
- Ggf. Zustimmung zum vorzeitiger Vorhabenbeginn (Anlage 10)
- Vorläufiger Finanzierungsplan (Anlage 11),
- Stellungnahme des Sanierungsträgers/Beraters/Sanierungsstelle o.ä. (Anlage 12),
- Ggf. Zustimmung/Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde (Anlage 13),
- Richtlinie zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme (nachfolgend: Mod.-Richtlinie) (Anlage 14),
- Allgemeine Nebenstimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P) -Teil 1/Anlage 3 zu § 44 Abs1 VV- LHO (Anlage 15).

§ 3

Kostentragung und Förderung

- (1) Der/Die Eigentümer/-in trägt die Gesamtkosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Höhe von _____ €. Nach Abzug von pauschal 10 v.H. für unterlassene Instandhaltung ergeben sich berücksichtigungsfähige Modernisierungs- und Instandsetzungskosten in Höhe von _____ €.
- *² Hierin sind Eigenleistungen in Höhe von _____ € (_____ h x 10 €/h) enthalten, die 30 v.H. der sonstigen berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten nicht übersteigen.
- (2) Die Gemeinde beteiligt sich daher an den berücksichtigungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten nach Abs. 1 durch die Gewährung eines grundsätzlich nicht rückzahlbaren pauschalierten Kostenerstattungsbetrages in Höhe von _____ % dieser Kosten, hier: _____ €.
- Dieser Betrag wird vorläufig festgesetzt.
- Bei einer Überschreitung der in Abs. 1 genannten vorkalkulierten Kosten besteht unter Ausnahme des § 6 Abs. 7 und 8 der beigefügten Mod.-Richtlinie kein Anspruch auf eine höhere Förderung. Bei Unterschreitung dieser vorkalkulierten Kosten erfolgt eine anteilige Ermäßigung.
- (3) *³ Vor dem Hintergrund des Gebäudes, welches wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung (insbes. denkmalgeschützte Gebäude) erhalten bleiben soll, wird die Gemeinde den Kostenerstattungsbetrag um _____ % (max. 10 v.H.) der berücksichtigten Gesamtkosten erhöhen. Der Höchstbetrag nach § 6 Abs. 3 der Mod.-Richtlinie bleibt unberührt.
- (4) *⁴ Die Voraussetzung für die Anwendung der Sozialklausel nach § 6 Abs. 6 der Mod.-Richtlinie der Gemeinde zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden innerhalb des Erneuerungsgebietes „ _____ “ wird nicht erfüllt.
- (5) Der/Die Eigentümer/-in versichert, dass er/sie von anderer Seite keine Zuschüsse, die der Finanzierung der ausgeführten Baumaßnahmen dienen, beanspruchen kann.
- (*⁵ Ansonsten sind die sonstigen Zuschüsse zu benennen.)

*² optional: steht im Ermessen der Gemeinde; Verweis auf § 12 Abs. 3 Mod.-Richtlinie; streichen, sofern unzutreffend

*³ optional: steht im Ermessen der Gemeinde; Verweis auf § 5 Abs. 5 Mod.-Richtlinie; streichen, sofern unzutreffend

*⁴ optional: steht im Ermessen der Gemeinde; streichen, sofern nicht relevant

*⁵ entbehrlich, sofern keine sonstigen Zuschüsse gewährt werden

- (6) Der endgültige Kostenerstattungsbetrag ergibt sich nach Durchführung der Maßnahme und des von der Gemeinde überprüften Verwendungsnachweises. Der endgültige Kostenerstattungsbetrag wird durch einseitige Erklärung der Gemeinde Bestandteil dieser Vereinbarung.
- (7) Weitere Einzelheiten zur Höhe und Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages ergeben sich aus § 6 der Mod.-Richtlinie.

§ 4

Zahlungsweise des pauschalierten Kostenerstattungsbetrages

Unter Verweis auf § 7 der Mod.-Richtlinie wird der pauschalierte Kostenerstattungsbetrag grundsätzlich in 2 Teilbeträge ausgezahlt.

§ 5 ^{*6}

Sicherung der Zuwendung

Die dem/der Eigentümer/-in zu gewährende Zuwendung beläuft sich auf _____ €, so dass die dingliche Sicherung der dem/der Eigentümer/-in gewährten Zuwendung durch Eintragung einer Grundschuld im Grundbuch an rangletzter Stelle zugunsten der Gemeinde geboten ist.

§ 6

Durchführung

- (1) ^{*7} Der/Die Eigentümer/-in versichert, dass er/sie mit der Durchführung der Maßnahme noch nicht begonnen hat.
^{*8} Der/Die Eigentümer/-in hat auf der Grundlage der Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn der _____ vom _____ mit der Durchführung der Maßnahme begonnen.
- (2) Werden ggf. erforderliche Genehmigungen versagt oder kommt man vor Baubeginn zur Erkenntnis, dass die vertraglich vorgesehenen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen objektiv nicht durchgeführt werden können, haben die Vertragspartner das Recht, vom Vertrag zurückzutreten.
- (3) Die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind innerhalb von 2 Jahren nach Abschluss der Modernisierungsvereinbarung zu beenden. Die Gemeinde kann diese Frist ggf. angemessen verlängern.
- (4) Ein Abweichen des/der Eigentümers/-in von den in der Modernisierungsvereinbarung vorgesehenen Maßnahmen bedarf der vorherigen Einwilligung der Gemeinde.
- (5) Hinsichtlich weiterer Einzelheiten zur Durchführung wird auf § 9 der Mod.-Richtlinie verwiesen.

§ 7

Besondere Pflichten des/der Eigentümers/-in

- (1) Nach Nr. 3.1 ANBest-P besteht für den/die Eigentümer/-in insbesondere die Verpflichtung zur Beachtung der geltenden Bestimmungen bei der Vergabe öffentlich geförderter Bauvorhaben, wenn die Zuwendung (Kostenerstattungsbetrag) oder bei der Finanzierung durch mehrere Stellen der Gesamtbetrag der Zuwendung mehr als 100.000 € beträgt. Hierzu zählen insbesondere die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen

^{*6} Streichen, sofern unzutreffend; bei Kostenerstattungsbeträgen über 50.000 € ist eine dingliche Sicherung geboten.
(ggf. §§ anpassen)

^{*7} ^{*8} Unzutreffendes streichen

(VOB), die Verdingungsordnung für Leistungen - ausgenommen Bauleistungen (VOL), die Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen (VOF) (vgl. Ziffer 3.2.2). Ferner sind dann auch die Bestimmungen für die bevorzugte Berücksichtigung bestimmter Bewerber bei der Vergabe öffentlicher Aufträge zu beachten.

- (2) Gem. der Verwaltungsvorschrift „Öffentliches Auftrags- und Beschaffungswesen in Rheinland-Pfalz“ vom 24.04.2014 (MinBl. 2014, S. 48) ist die Vergabe von Bauleistungen an General- und Totalübernehmer nicht zulässig (Ziffer 6.3.1) und die Auftragsvergabe an General- und Totalunternehmer grundsätzlich nicht zulässig (Ziffer 6.3.2).
- (3) Sofern der/die Eigentümer/-in ein Betrieb oder Unternehmen ist, sind zudem die gesetzlichen Bestimmungen gegen missbräuchliche Inanspruchnahme von Subventionen zu beachten. Dieser Modernisierungsvereinbarung ist dann eine Erklärung des Eigentümers/der Eigentümerin über die subventionserheblichen Tatsachen beigefügt. In diesem Zusammenhang wurde der/die Eigentümer/-in auf seine Offenbarungspflicht hingewiesen.
- (4) Der/Die Eigentümer/-in hat dafür Sorge zu tragen, dass bei der Durchführung des Vorhabens Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer nicht illegal beschäftigt werden. Werden zur Erfüllung des Verwendungszwecks Aufträge erteilt, erklärt der/die Eigentümer/-in, dass er/sie den Auftragnehmer vertraglich verpflichtet, keine illegal Beschäftigten einzusetzen.
- (5) Die Grundsätze des barrierefreien Bauens sind zu beachten. Sie sind dann beachtet, wenn die Baumaßnahmen den Bestimmungen der Landesbauordnung entsprechen.
- (6) Für die Dauer der Vertragsbindung (grds. 10 Jahre nach Abschluss der Modernisierungsvereinbarung) ist der/die Eigentümer/-in gegenüber der Gemeinde, den Aufsichtsbehörden und dem Rechnungshof Rheinland-Pfalz über alle Umstände auskunftspflichtig, die für diese Vereinbarung von Bedeutung sind.
- (7) Weitere Pflichten des/der Eigentümers/-in ergeben sich aus § 10 der Mod.-Richtlinie.

§ 8

Nebenabreden - Vertragsänderungen

- (1) Mündliche Nebenabreden sind unwirksam.
- (2) Vertragsänderungen bedürfen der Schriftform.

§ 9

Unwirksamkeit

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, berührt dieses nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts. Der/Die Eigentümer/-in und die Gemeinde verpflichten sich, im Wege einer Vereinbarung solche Bestimmungen zu ersetzen.

§ 10

Rechtsnatur, Streitigkeiten aus dem Vertrag

- (1) Die Vertragspartner gehen davon aus, dass dieser Vertrag seiner Rechtsnatur nach ein öffentlich-rechtlicher Vertrag ist. Für Streitigkeiten aus dem Vertrag ist deshalb die Verwaltungsgerichtsbarkeit zuständig.
- (2) Der Vertrag entbindet nicht von den Vorschriften des Baugesetzbuches. Das Recht der Gemeinde zur Ausübung hoheitlicher Befugnisse bleibt unberührt.

(3) Im Übrigen wird auf § 11 der Mod.-Richtlinie verwiesen.

§ 11 Salvatorische Klausel

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 12 Einkommenssteuerrechtliche Hinweise

Die Inanspruchnahme von erhöhten Herstellungs- oder Anschaffungskosten bei Gebäuden in Sanierungs- und städtebaulichen Entwicklungsgebieten nach § 7h EStG sowie die Regelung über den Abzug von Erhaltungsaufwand nach § 11a EStG an solchen Gebäuden setzt eine Bescheinigung der Gemeinde voraus. Entsprechendes gilt für Steuerbegünstigung nach § 10f EStG bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden in Sanierungs- und städtebaulichen Entwicklungsbereichen. Gemäß der Bekanntmachung des Ministeriums des Innern und für Sport vom 16.04.1998, veröffentlicht im Ministerialblatt der Landesregierung von Rheinland-Pfalz Nr. 5 vom 15.05.1998, S. 131 ff. sind die Richtlinien über die Erteilung von Bescheinigungen zur Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a EStG -Bescheinigungsrichtlinie- bei der Erteilung der vorgenannten Steuerbescheinigung anzuwenden (Download-Link: www.add.rlp.de/icc/ADD/med/d33/d33402e8-2a8c-4101-33e2-dc13e9246ca9,11111111-1111-1111-1111-111111111111.pdf).

Insbesondere kann auf der Grundlage dieses Vertrages nicht abgeleitet werden, dass z.B. die einzelnen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in steuerrechtlicher Hinsicht bescheinigungsfähig wären. Auch sind nur die tatsächlichen Aufwendungen ohne die eigene Arbeitsleistung des Eigentümers/der Eigentümerin oder der Arbeitsleistung unentgeltlicher Beschäftigter steuerrechtlich bescheinigungsfähig. Für die steuerrechtliche Bescheinigung von Aufwendungen ist eine Zustimmung zum vorzeitigen förderunschädlichen Vorhabenbeginn ohne Belang.

Das Einkommenssteuerrecht und die Bescheinigungsrichtlinien stellen ausschließlich auf den Zeitpunkt des rechtsverbindlichen Abschlusses der Modernisierungsvereinbarung und der förmlichen Festlegung des Sanierungs- oder Entwicklungsgebietes ab.

§ 13 Ausfertigung des Vertrages

Der Vertrag ist in 4 Exemplaren ausgefertigt. Der/Die Eigentümer/-in, die Gemeinde und die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion erhalten je eine Ausfertigung. Eine weitere Ausfertigung verbleibt als Ersatz bei der Gemeinde.

(Ort, Datum)

(Ort, Datum)

(Unterschrift Eigentümer/-in)

(Unterschrift Gemeinde)

Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß §§ 7h, 10f, 11a Einkommensteuergesetz (EStG)

Anlagen

1. Pläne Bestand
2. Pläne mit Eintragung der Maßnahmen
3. Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot oder Vereinbarung
4. Originalrechnungen (Schlussrechnungen)

Antragsteller

Name, Vorname: _____ ,	Wohnsitzfinanzbehörde:
Anschrift:	
Telefon:	

- Eigentümer sonstiger Bauberechtigter Vertreter des Eigentümers oder eines sonstigen Bauberechtigten
(Vollmacht ist beigelegt)

1. **Die Maßnahmen wurden durchgeführt an einem Gebäude** (Gebäudeteil, der ein selbständiges unbewegliches Wirtschaftsgut ist, einer Eigentumswohnung oder im Teileigentum stehenden Räumen)

- in einem Sanierungsgebiet in einem städtebaulichen Entwicklungsgebiet

Adresse des Objekts, bei einem Gebäudeteil zusätzlich genaue Beschreibung

2. **Bezeichnung der Maßnahme:**
in Übereinstimmung mit Anlage 2

3. **Abschluss bei mehrjährigen Baumaßnahmen**

Lfd. Nr.	Maßnahme	begonnen (Jahr)	beendet (Jahr)

- 3a. **Wohn-/Nutzflächen**

Vor Beginn der Baumaßnahmen:	Wohnfläche	qm	Nutzfläche	qm
Nach Beendigung der Baumaßnahmen:	Wohnfläche	qm	Nutzfläche	qm

4. **Aufstellung der Kosten**

Die Kosten sind nach Gewerken oder Bauteilen (z.B. Einbau Zentralheizung) zu ordnen und laufend zu nummerieren. Skonti

und sonstige Abzüge sind vom Rechnungsbetrag abzusetzen. Bei Bedarf weitere Blätter beifügen.

Lfd. Nr.	Rechnungsdatum	Kurzbezeichnung von Gewerk oder Bauteil	Abschluss der Maßnahme	Rechnungsbetrag	Zahlungsbetrag	Zahlungsdatum	in Position enthaltene Außenanlagen	Prüfvermerk
Übertrag								
Gesamt:								

Wegen Insolvenz des Bauträgers ist die Vorlage der Schlussrechnung nicht möglich (Gutachten eines Bausachverständigen sowie Nachweis/Beleg für Insolvenz sind beigelegt).

Antragsteller ist vorsteuerabzugsberechtigt.

An die Finanzbehörde abgeführte Umsatzsteuer nach § 13 UStG: € (Nachweise sind beigelegt)

5. **Funktionsträgergebühren im Sinne des BMF-Schreibens vom 20. Oktober 2003 [BStBl I 2003 S. 546]**

Gebühren/Kosten für	Rechnungsdatum	Rechnungsbetrag	Zahlungsbetrag	Zahlungsdatum
Zinsen der Zwischen- und Endfinanzierung				
Vorauszahlungen von Schuldzinsen				
Zinsfreistellungsgebühren				
Damnum, Disagio, Bearbeitungs- und Auszahlungsgebühren				
Kosten der Darlehenssicherung				
Garantie- und Bürgschaftsgebühren im Zusammenhang mit der Vermietung bzw. Finanzierung				
Gebühren im Zusammenhang mit der Zwischen- bzw. Endfinanzierung				
Gebühren für die Vermittlung des Objekts oder Eigenkapitals und des Treuhandauftrags				
Abschlussgebühren				
Courtage, Agio, Beratungs- und Bearbeitungsgebühren sowie Platzierungsgarantiegebühren				
Kosten der Konzeptionserstellung und Prospektprüfung				
Treuhandgebühren und Baubetreuungskosten				
Preissteigerungs-, Kosten- bzw. Vertragsdurchführungs-Garantiegebühren				
Vergütungen für Steuer- und Rechtsberatung				
Beiträge zu Sach- und Haftpflichtversicherungen				
Sonstiges				

6. Generalübernehmerverträge

ja nein

Wenn ja, dann

- a) Eigentümer kauft nur die Sanierungsleistung (nur Kaufpreis angeben: Angaben zu 4. und 5. sind nicht erforderlich)
- b) Gesamtkauf eines Grundstücks mit Sanierung (Angaben zu 4. und 5. sind erforderlich)
- c) Kauf von Eigentumswohnung von einem Bauträger

Liegt ein Tatbestand der Fallgruppen b) oder c) vor, sind lediglich die erklärten und dem Grunde nach vom Bauamt geprüften Kosten zu bescheinigen. Die Zuordnung dieser Aufwendungen zu den Anschaffungskosten des Grund und Bodens, den Anschaffungskosten des Altgebäudes bzw. den Anschaffungskosten im Sinne des § 7h Absatz 1 Satz 3 EStG, den Herstellungskosten bzw. Modernisierungsaufwendungen oder den sofort abzugsfähigen Werbungskosten/Betriebsausgaben nimmt die zuständige Finanzbehörde vor.

7. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

Falls Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln (z.B. Städtebauförderung) gewährt worden sind, bitte hier auflisten.

Zuschussgeber	Baumaßnahme	Datum der Bewilligung	Betrag	Datum der Auszahlung

Gesamt: _____ €

Summe der Kosten (Nr. 4) _____ €

abzüglich Summe der Zuschüsse (Nr. 7) _____ €

Insgesamt: _____ €

Ort, Datum

| Unterschrift

- Beratung, wenn diese nicht im Sachanlagevermögen aktiviert wird, z.B. für Rechtsberatung und allgemeine Unternehmensberatung; Gleiches gilt für die Kosten für den Sachverständigen nach Nummer 3.4.
- 5.14 Die durch Investitionshilfen geförderten Wirtschaftsgüter müssen mindestens fünf Jahre nach Abschluss des Investitionsvorhabens räumlich ausschließlich in der geförderten Betriebsstätte verbleiben, es sei denn, sie werden durch gleich- oder höherwertige Wirtschaftsgüter ersetzt. Das ersetzende Wirtschaftsgut ist nicht erneut förderfähig.
- 6 Art, Umfang und Höhe der Förderung**
- 6.1 Die Förderung erfolgt als Anteilsfinanzierung im Rahmen einer Projektförderung durch Zuschüsse.
- 6.2 Der Mindestzuschussbetrag zum Bewilligungszeitpunkt liegt bei 20.000 EUR.
- 6.3 Die Förderung erfolgt als De-minimis-Beihilfe. Sie darf daher maximal 200.000 EUR innerhalb von drei Steuerjahren pro Unternehmen betragen. Für Unternehmen, welche im gewerblichen Straßengüterverkehr tätig sind, darf die Förderung maximal 100.000 EUR pro Unternehmen innerhalb von drei Steuerjahren betragen. Der zugrunde zu legende Zeitraum von drei Steuerjahren bestimmt sich nach den Steuerjahren, die für das geförderte Unternehmen in der Bundesrepublik Deutschland maßgebend sind. Sofern bereits andere Förderungen gewährt wurden oder beantragt werden, ist die Kumulierungsregelung des Artikels 5 der Verordnung (EU) Nr. 1407/2013 sowohl seitens der Bewilligungsstelle als auch seitens des Zuwendungsempfängers zu beachten. Insbesondere verpflichtet sich der Zuwendungsempfänger vor Bewilligung sämtliche Informationen hinsichtlich der Überprüfung und Einhaltung der Kumulierungsregelung gemäß Artikel 5 der Verordnung (EU) Nr. 1407/2013 der Bewilligungsstelle schriftlich mitzuteilen.
- 6.4 Der zulässige Förderhöchstsatz beträgt regelmäßig 25 % der förderfähigen Kosten.

7 Ausschluss von der Förderung

- 7.1 Von der Förderung sind insbesondere ausgeschlossen:
- Land- und Forstwirtschaft, soweit nicht Verarbeitung oder Vermarktung,
 - Aquakultur, Fischerei,
 - Krankenhäuser, Kliniken, Sanatorien, Altenpflegeheime oder ähnliche Einrichtungen sowie Dienstleister, die entsprechende Leistungen ambulant erbringen,
 - Campingplätze und Ferienwohnungen,
 - Unternehmen in Schwierigkeiten im Sinne der Leitlinien der Europäischen Kommission für staatliche Beihilfen zur Rettung und Umstrukturierung nichtfinanzieller Unternehmen in Schwierigkeiten (ABl. EU 2014 Nr. C 249 S. 1) in der jeweils geltenden Fassung.
- 7.2 Antragstellern, die einer Rückforderungsanordnung aufgrund einer Entscheidung der Europäischen Kommission über die Rückzahlung einer Beihilfe nicht Folge geleistet haben, kann erst eine Förderung gewährt werden, wenn der Rückforderungsbetrag zurückgezahlt worden ist.

8 Widerruf und Rückforderung

- 8.1 Der Zuwendungsbescheid kann insbesondere widerrufen und die bereits gewährten Fördermittel vom Zuwendungsempfänger zurückgefordert werden, wenn dem Zuwendungsbescheid zugrunde liegende Fördervoraussetzungen der vorliegenden Verwaltungsvorschrift nach Abschluss des Investitionsvorhabens nicht erfüllt sind.
- 8.2 Die Förderung ist außerdem zurückzufordern, wenn die Voraussetzungen des Artikels 71 Abs. 1 der Verordnung (EU) Nr. 1303/2013 vorliegen. Von der Verkürzung des Zeitraums auf drei Jahre für kleine und mittlere Unternehmen wird Gebrauch gemacht.

9 Verfahren

- 9.1 Bewilligungsbehörde ist die ISB. Bei dieser sind Anträge auf Gewährung von Zuwendungen unter Verwendung des dort erhältlichen elektronischen Formulars zu stellen.
- 9.2 Die Bewilligungsbehörde ist zuständig
- für den Erlass des Bewilligungsbescheides sowie
 - für die gesamte weitere Abwicklung einschließlich Abänderung und Aufhebung von Zuwendungsbescheiden. Dies umfasst auch die Rückforderung der zu erstattenden Leistungen einschließlich der Festsetzung der zu erstattenden Zinsen.
- 9.3 Der programmgemäße Einsatz der Mittel ist gegenüber der ISB nachzuweisen. Eine Überprüfung der Berechnungsunterlagen sowie eine Vor-Ort-Prüfung der geförderten Maßnahmen bleiben vorbehalten.
- 9.4 Sofern die zuständige Behörde dies bestimmt, sind Angaben des Antragstellers durch eine Steuerberaterin oder einen Steuerberater zu bestätigen.
- 9.5 Die „Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung im Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) im Ziel „Investitionen in Wachstum und Beschäftigung“ Rheinland-Pfalz, Förderperiode 2014-2020 (ANBest IWB-EFRE)“ sind abweichend von Teil I Nr. 5.1 zu § 44 Abs. 1 LHO der VV-LHO in der jeweils geltenden Fassung zum Bestandteil des Bewilligungsbescheides zu machen.

10 Inkrafttreten

Diese Verwaltungsvorschrift tritt mit Wirkung vom 1. Januar 2016 in Kraft.

MinBl. 2016, S. 94

II.

Gemeinsame Veröffentlichungen

Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7 h, 10 f und 11 a des Einkommensteuergesetzes (EStG)

Gemeinsame Bekanntmachung des Ministeriums der Finanzen und des Ministeriums des Innern, für Sport und Infrastruktur vom 18. Februar 2016

Inhalt

1. Bescheinigungsverfahren
 - 1.1 Beantragung der Bescheinigung
 - 1.2 Umfang des Bescheinigungsverfahrens
2. Belegenheit des Gebäudes in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich
3. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 7 h Abs. 1 Satz 1 EStG oder andere Maßnahmen im Sinne des § 7 h Abs. 1 Satz 2 EStG
 - 3.1 Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB (§ 7 h Abs. 1 Satz 1 EStG)
 - 3.1.1 Modernisierung
 - 3.1.2 Instandsetzung
 - 3.2 Andere Maßnahmen an Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen (§ 7 h Abs. 1 Satz 2 EStG)

- 3.3 Wiedererrichtung eines Gebäudes
4. Festlegung des Sanierungsgebiets oder städtebaulichen Entwicklungsbereich und Modernisierungs- oder Instandsetzungsverpflichtung vor Beginn der Baumaßnahme
5. Höhe der Aufwendungen und Inhalt der Bescheinigung
6. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln
7. Prüfungsrecht der Finanzbehörden
8. Gebührenpflicht
9. Inkrafttreten

Die Inanspruchnahme von erhöhten Absetzungen für Herstellungskosten oder Anschaffungskosten bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen nach § 7 h EStG sowie die Regelung über den Abzug von Erhaltungsaufwand nach § 11 a EStG an solchen Gebäuden setzt eine Bescheinigung durch die Gemeinde voraus.

Entsprechendes gilt für die Steuerbegünstigung nach § 10 f EStG bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen.

1. Bescheinigungsverfahren

1.1 Beantragung der Bescheinigung

Die Bescheinigung ist objektbezogen zu beantragen. Für Gebäudeteile, die selbstständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, sowie für Eigentumswohnungen und im Teileigentum stehende Räume sind grundsätzlich jeweils eigenständige Bescheinigungen auszustellen.

In Fällen von Bauträger- oder Erwerbermodellen und Wohn- und Teileigentumsgemeinschaften kann stattdessen eine Gesamtbescheinigung inklusive der Aufteilung auf die einzelnen Teilobjekte ausgestellt werden, soweit der Antragsteller wirksam von den jeweiligen Erwerbern bevollmächtigt wurde. Ist eine Gesamtbescheinigung erteilt worden, dürfen für diese Erwerber keine Einzelbescheinigungen mehr erteilt werden. Zur erforderlichen objektbezogenen Aufteilung der begünstigten Aufwendungen vgl. Tz 5.

Die Bescheinigung muss schriftlich von den Eigentümern bzw. einem wirksam Bevollmächtigten beantragt werden (Anlage 1). An eine Vertretung ist eine Bescheinigung nur zu erteilen, wenn eine wirksame Vertretungsbefugnis vorliegt.

1.2 Umfang des Bescheinigungsverfahrens

Das Bescheinigungsverfahren umfasst nach R 7 h Abs. 4 EStR die Prüfung,

1. ob das Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich belegen ist (Tz 2 und 4),
2. ob Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 7 h Abs. 1 Satz 1 EStG oder andere Maßnahmen im Sinne des § 7 h Abs. 1 Satz 2 EStG durchgeführt worden sind (Tz 3),
3. in welcher Höhe Aufwendungen, die die Voraussetzungen der Nr. 2 erfüllen, angefallen sind (Tz 5),
4. inwieweit Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln durch eine für Sanierungsgebiete oder städtebauliche Entwicklungsbereiche zuständige Behörde bewilligt worden sind oder nach Ausstellung der Bescheinigung bewilligt werden (vgl. Tz 6).

Die Bescheinigung unterliegt weder in rechtlicher noch in tatsächlicher Hinsicht der Nachprüfung durch die Finanzbehörden. Es handelt sich hierbei um einen Verwaltungsakt in Form eines Grundlagenbescheides, an den die Finanzbehörden im Rahmen des gesetzlich vorgegebenen Umfangs gebunden sind (§ 175 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 der Abgabenordnung). Ist jedoch für die Finanzbehörde offensichtlich, dass die Bescheinigung für Maßnahmen erteilt worden ist, bei denen die gesetzlichen Voraussetzungen nicht vorliegen, hat die Finanzbehörde ein Remonstrationsrecht, das heißt, sie kann die Bescheinigungsbehörde zur Überprüfung veranlassen sowie um Rücknahme oder Änderung der dem An-

tragsteller erteilten Bescheinigung innerhalb der Jahresfrist (§ 48 Abs. 4 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG)) nach Maßgabe des § 48 Abs. 1 VwVfG bitten. Die Bescheinigungsbehörde ist verpflichtet, der Finanzbehörde die Rücknahme oder Änderung der Bescheinigung mitzuteilen (§ 4 der Mitteilungsverordnung vom 7. September 1993, BGBl. I 1993 S. 1554).

Die bescheinigten Aufwendungen können steuerrechtlich nur berücksichtigt werden, wenn auch die weiteren steuerrechtlichen Voraussetzungen, die durch die zuständige Finanzbehörde geprüft werden, vorliegen (vgl. Tz 7).

Die Bindungswirkung der ausgestellten Bescheinigung erstreckt sich daher nicht auf diese Punkte, die einer abschließenden Prüfung durch die Finanzbehörde vorbehalten sind.

In die Bescheinigung ist folgender Hinweis aufzunehmen:

„Diese Bescheinigung ist nicht alleinige Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung. Die Finanzbehörde prüft weitere steuerrechtliche Voraussetzungen, insbesondere die Abziehbarkeit der Aufwendungen als Betriebsausgaben, als Werbungskosten oder wie Sonderausgaben und die Zugehörigkeit der Aufwendungen zu den Anschaffungskosten im Sinne des § 7 h Abs. 1 Satz 3 EStG oder zu den Herstellungskosten, zum Erhaltungsaufwand oder zu den nicht abziehbaren Kosten.“

Um den Eigentümern frühzeitig Klarheit über den Inhalt der zu erwartenden Bescheinigung zu geben, kann die Bescheinigungsbehörde bereits eine schriftliche Zusicherung nach § 38 VwVfG über die zu erwartende Bescheinigung geben. Die dabei zugrunde gelegten Voraussetzungen sind eindeutig darzustellen.

Die schriftliche Zusicherung hat den Hinweis zu enthalten, dass allein die zuständige Finanzbehörde prüft, ob steuerlich begünstigte Anschaffungs-, Herstellungs- oder Erhaltungskosten im Sinne der §§ 7 h, 10 f und 11 a EStG oder hiernach nicht begünstigte andere Kosten vorliegen.

Die Zusicherung ist keine Bescheinigung i. S. d. § 7 h Abs. 2 EStG. Sie ist nicht zur Vorlage geeignet, um die erhöhten Absetzungen in Anspruch zu nehmen.

Eine verbindliche Auskunft über die voraussichtliche Bemessungsgrundlage der Steuervergünstigung kann nur die zuständige Finanzbehörde bei Vorliegen einer schriftlichen Zusicherung der Bescheinigungsbehörde unter den allgemeinen Voraussetzungen für die Erteilung einer verbindlichen Auskunft durch die Finanzbehörden geben.

2. Belegenheit des Gebäudes in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich

Das Gebäude muss in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich belegen sein (vgl. auch Tz 4). Aufwendungen für Maßnahmen an Gebäuden in anderen Gebieten (z. B. Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen im Rahmen von Landesprogrammen ohne Anwendung des Besonderen Städtebaurechts des BauGB oder Maßnahmen i. S. der §§ 171 a – 171 e BauGB) sind nicht begünstigt.

Sanierungsgebiete werden durch Beschluss der Gemeinde in der Form einer Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB förmlich festgelegt.

Städtebauliche Entwicklungsbereiche können durch gemeindliche Satzung nach § 165 BauGB förmlich festgelegt werden.

3. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 7 h Abs. 1 Satz 1 EStG oder andere Maßnahmen im Sinne des § 7 h Abs. 1 Satz 2 EStG

Die Gemeinde hat zu bescheinigen, dass

- Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB (vgl. Tz 3.1) oder
- Maßnahmen, zu deren Durchführung sich Eigentümer gegenüber der Gemeinde verpflichtet haben und die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll (vgl. Tz 3.2),

durchgeführt worden sind und die Maßnahmen den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Sanierung (§ 136 BauGB) oder Entwicklung (§ 165 BauGB) entsprechen.

3.1 Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB (§ 7 h Abs. 1 Satz 1 EStG)

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Sanierungsgebieten oder Entwicklungsbereichen im Sinne des § 177 BauGB sind Maßnahmen, die eine Gemeinde zur Beseitigung von Missständen durch ein Modernisierungsgebot und zur Behebung von Mängeln durch ein Instandsetzungsgebot anordnet (vgl. auch Tz 4). Die Beseitigung von Missständen und Behebung von Mängeln sind Maßnahmen, die den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Sanierung und Entwicklung dienen.

Bescheinigungsfähig sind auch Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB, die aufgrund einer vor Beginn der Baumaßnahme abgeschlossenen schriftlich festgehaltenen Vereinbarung zwischen Eigentümer und der Gemeinde durchgeführt worden sind. Bei der Vereinbarung kann sich die Gemeinde der Antragsunterlagen zur Genehmigung nach § 144 Abs. 1 BauGB bedienen. Die fehlende Vereinbarung kann nicht durch die Erteilung einer Baugenehmigung oder den Genehmigungsbescheid nach § 145 BauGB ersetzt werden.

3.1.1 Modernisierung

Durch Modernisierung zu beseitigende Missstände liegen nach § 177 Abs. 2 BauGB insbesondere vor, wenn das Gebäude nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht. Die Obergrenze für bauliche Anforderungen bilden die Ziele und Zwecke der Sanierung (§ 136 in Verbindung mit § 140 Nr. 3 BauGB) oder Entwicklung (§ 165 Abs. 3 BauGB), die Vorschriften der Landesbauordnungen und andere öffentlich-rechtliche Vorschriften über die Mindestanforderungen an die Bauausführung und die Gebäudeausstattung.

Nicht jedes Zurückbleiben hinter den heutigen Anforderungen begründet dabei einen Missstand.

Den Maßstab für den bescheinigungsfähigen erforderlichen Umfang der Modernisierung bilden die von der Gemeinde der Gesamtmaßnahme zugrunde gelegten Ziele und Zwecke der Sanierung oder Entwicklung, zum Beispiel die Sicherung und Stärkung der vorhandenen Wohnfunktion in einem Stadtgebiet durch Erhaltung von preiswertem Wohnraum oder durch notwendige Ergänzung vorhandener Wohnungen (soweit dies aus anderen Gründen nicht ausgeschlossen werden muss).

Dagegen können Maßnahmen in der Regel nicht gänzlich bescheinigt werden, wenn der Gebrauchswert des Gebäudes infolge der Modernisierung nach Beendigung der Maßnahmen weit über diesen Anforderungen der Sanierung oder Entwicklung liegt. So werden zum Beispiel Modernisierungsmaßnahmen, die deutlich zu einer unerwünschten Änderung der bestehenden Sozialstruktur (z. B. sogenannte Luxusmodernisierungen von Wohnungen) oder Gewerbestruktur führen, von der Gemeinde nur insoweit bescheinigt, als dass sie der Verpflichtung gegenüber der Gemeinde entsprechen.

3.1.2 Instandsetzung

Durch Instandsetzung zu behebbende Mängel im Sinne § 177 Abs. 3 BauGB liegen vor, wenn durch nachträgliche Verschlechterung des Gebäudes (z. B. durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter) insbesondere

- die bestimmungsgemäße Nutzung des Gebäudes nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird,
- das Gebäude nach seiner äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt oder
- das Gebäude erneuerungsbedürftig ist und wegen seiner städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll. Dafür ist nicht erforderlich, dass es sich um ein Baudenkmal im Sinne der jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften handelt.

Bescheinigungsfähig sind nur Maßnahmen, die auf die Wiederherstellung des baulichen Zustandes gerichtet sind, der ursprünglich vorhanden war (vgl. aber Tz 3.3). Laufende Instandhaltungsmaßnahmen sind nicht steuerlich begünstigt.

3.2 Andere Maßnahmen an Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen (§ 7 h Abs. 1 Satz 2 EStG)

Die Gemeinde muss neben der Belegenheit des Gebäudes in einem Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich bescheinigen, dass es sich um ein wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhaltenswertes Gebäude handelt. Diese bescheinigungsfähigen Aufwendungen für Herstellungskosten von Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes dienen, gehen über die Aufwendungen nach § 7 h Abs. 1 Satz 1 EStG (vgl. Tz 3.1) hinaus. Das Gebäude muss kein Baudenkmal im Sinne der jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften sein. Soweit es sich bei dem Gebäude um ein Baudenkmal handelt, ist auf die Möglichkeit der erhöhten Absetzung bei Baudenkmalern nach § 7 i EStG hinzuweisen; im Übrigen sind in diesen Fällen die Bestimmungen der Denkmalschutzgesetze der Länder zu beachten.

In Betracht kommen Maßnahmen, die zur sinnvollen Nutzung des erhaltenswerten Gebäudes objektiv und nicht nur nach den Verhältnissen des Berechtigten notwendig sind. Zu solchen Maßnahmen zählen beispielsweise

- der Erhalt und die Erneuerung eines Gebäudes (oder Gebäudeteiles), das für die Raumbildung eines Straßenzuges oder Marktplatzes von besonderer Bedeutung ist,
- die Umnutzung oder Umgestaltung eines Gebäudes (z. B. im Rahmen einer Konversion) oder Gebäudeteiles (z. B. im Erd- oder Dachgeschoss), zum Beispiel wenn das Gebäude unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten sonst nicht mehr nutzbar ist oder wenn das Gebäude nach den Zielen und Zwecken der Sanierung oder Entwicklung eine andere Funktion erhalten soll.
- Maßnahmen zur notwendigen Anpassung an den allgemeinen Wohnungsstandard über die Mindestanforderungen für Modernisierung im Sinne des § 177 BauGB (vgl. Tz 3.1.1) hinaus. Dazu gehört jedoch zum Beispiel nicht der Einbau eines offenen Kamins oder eines Kachelofens, wenn bereits eine Heizungsanlage vorhanden ist, oder von Schwimmbecken, Sauna, Bar etc.

Maßnahmen zur Errichtung neuer Stellplätze oder Garagen innerhalb oder außerhalb des Gebäudes können nur bescheinigt werden, wenn sie zur sinnvollen Nutzung des Gebäudes unerlässlich sind. Aufwendungen für neue Gebäudeteile zur Erweiterung der Nutzfläche, zum Beispiel Anbauten oder Erweiterungen, können nicht bescheinigt werden. Ausnahmen sind denkbar, wenn die Aufwendungen zur sinnvollen Nutzung unerlässlich sind und ohne sie eine Nutzung entsprechend den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Sanierung (§ 136 in Verbindung mit § 140 Nr. 3 BauGB) oder Entwicklung (§ 165 BauGB) objektiv und nicht nur nach den Verhältnissen der Berechtigten ausgeschlossen ist. Entsprechendes gilt für Ausbauten, zum Beispiel des Dachgeschosses zur Erweiterung der Nutzfläche.

Bei Umnutzungen und Nutzungserweiterungen ist auch der rechtfertigende Ausnahmetatbestand zu bescheinigen und zu begründen, dass die Aufwendungen zur sinnvollen Nutzung unerlässlich sind und ohne sie eine Nutzung entsprechend den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Sanierung oder Entwicklung objektiv und nicht nur nach den Verhältnissen des Berechtigten ausgeschlossen ist.

Entsteht durch die Baumaßnahmen ein steuerrechtlich selbstständiges Wirtschaftsgut, zum Beispiel eine getrennt vom Gebäude errichtete Tiefgarage oder Außenanlagen (Straßenzufahrten, Hofbefestigung, Grün- und Gartenanlagen), sind die Aufwendungen grundsätzlich nicht nach § 7 h EStG begünstigt. Die Prüfung, ob ein selbstständiges Wirtschaftsgut entstanden ist, obliegt den Finanzbehörden (vgl. Tz 7).

Die Kosten für die Installation von Photovoltaikanlagen sind nicht begünstigt.

Bescheinigungsfähig sind nur Maßnahmen, zu deren Durchführung sich die Eigentümer gegenüber der Gemeinde vertraglich verpflichtet haben (zum Zeitpunkt der Verpflichtung vgl. auch Tz 4).

3.3 Wiedererrichtung eines Gebäudes

Der Abbau und die anschließende Wiedererrichtung des Gebäudes unter weitestgehender Wiederverwendung der alten Bauteile (z. B. Teile der Fachwerkkonstruktion und Dachdeckung) ist nur dann eine bescheinigungsfähige Sanierungsmaßnahme im Sinne des § 177 BauGB in Verbindung mit § 7 h EStG, wenn diese Rekonstruktion aus bautechnischen, sicherheitstechnischen oder wirtschaftlichen Gründen geboten ist.

Die Wiedererrichtung eines Gebäudes nach historischem Vorbild nach dem Abriss sowie der Wiederaufbau eines zerstörten Gebäudes oder Gebäudeteils (z. B. in einer Baulücke) sind keine bescheinigungsfähigen Aufwendungen nach § 7 h EStG.

4. Festlegung des Sanierungsgebiets oder städtebaulichen Entwicklungsbereichs und Modernisierungs- oder Instandsetzungsverpflichtung vor Beginn der Baumaßnahme

Vor Beginn der Baumaßnahme muss

- das Sanierungsgebiet oder der städtebauliche Entwicklungsbereich förmlich festgelegt sein,
- das Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot ausgesprochen oder die Vereinbarung abgeschlossen worden sein (Tz 3.1).

Soweit einzelne Baumaßnahmen bereits vor den oben genannten Voraussetzungen durchgeführt wurden, kann eine Bescheinigung nicht erteilt werden. Die nachträgliche Festlegung oder Verpflichtung reicht nicht aus.

Werden das Sanierungsgebiet oder der städtebauliche Entwicklungsbereich oder die Verpflichtung im Verlaufe einer Baumaßnahme festgelegt, können nur die nach diesem Zeitpunkt durchgeführten Maßnahmen bescheinigt werden.

Wird die dem Objekt zugrunde liegende Sanierungssatzung während der Durchführung der Baumaßnahme oder danach aufgehoben, ist dies für die Begünstigung der bereits entstandenen oder noch entstehenden Aufwendungen ohne Bedeutung. Ausschlaggebend ist alleine die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet oder städtebaulicher Entwicklungsbereich im Zeitpunkt des Beginns der Instandsetzungs-/Modernisierungsmaßnahme.

Die Gemeindebehörde hat bereits bei Anordnung des Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebots oder im Rahmen der Vereinbarung (vgl. Tz 3.1) hinzuweisen auf

- die Bedeutung für die Erteilung einer Bescheinigung,
- das eigenständige Prüfungsrecht der Finanzbehörden (vgl. Tz 7).

5. Höhe der Aufwendungen und Inhalt der Bescheinigung

Die Gemeinde hat nur tatsächlich angefallene Aufwendungen zu bescheinigen. Dazu gehört nicht die eigene Arbeitsleistung der Eigentümer oder die Arbeitsleistung aus unentgeltlicher Beschäftigung. Zu den bescheinigungsfähigen Aufwendungen gehören aber die auf begünstigte Maßnahmen entfallenden Lohn- und Gehaltskosten für eigene Arbeitnehmer, Material und Betriebskosten, Aufwendungen für Arbeitsgeräte. Genehmigungs- und Prüfungsgebühren gehören zu den Kosten der genehmigten oder geprüften Baumaßnahme. Skonti, anteilige Beiträge zur Bauwesenversicherung oder sonstige Abzüge mindern die zu berücksichtigenden Kosten. Die Prüfung schließt keine Preis- oder Angebotskontrolle ein.

Zu den bescheinigungsfähigen Aufwendungen gehören grundsätzlich auch die Gemeinkosten. In Bauträgerfällen gehören zu den bescheinigungsfähigen Aufwendungen auch die sogenannten Funktionsträgergebühren (z. B. Kosten eines Sanierungs- oder Entwicklungsträgers oder von Beauftragten im Sinne der §§ 157 und 167 BauGB, Baubetreuungskosten; vergleiche im Einzelnen BMF-Schreiben vom 20. Oktober 2003, BStBl. I S. 546), der Gewinnaufschlag des Bauträgers, die Grunderwerbsteuer sowie weitere Anschaffungsnebenkosten. Die Entscheidung, ob diese Aufwendungen zum Beispiel den Herstellungs- oder Anschaffungskosten oder den sofort abzugsfähigen Werbungskosten zuzurechnen sind, obliegt den Finanzbehörden. In diesen Fällen ist folgender Zusatz in die Bescheinigung aufzunehmen:

„Zu den bescheinigten Aufwendungen gehören Gemeinkosten, Funktionsträgergebühren, Gewinnaufschläge des Bauträgers, die

Grunderwerbsteuer sowie weitere Anschaffungsnebenkosten. Begünstigt ist nur der Anteil, der nach den Feststellungen der Finanzbehörden zu den Anschaffungskosten im Sinne des § 7 h Abs. 1 Satz 3 EStG oder den Herstellungskosten gehört, die auf die begünstigten Baumaßnahmen entfallen.“

Werden Gemeinkosten, Funktionsträgergebühren, Gewinnaufschläge des Bauträgers, die Grunderwerbsteuer sowie weitere Anschaffungsnebenkosten nicht bescheinigt, ist folgender Zusatz in die Bescheinigung aufzunehmen:

„Zusätzlich gehören zu den begünstigten Aufwendungen Gemeinkosten, Funktionsträgergebühren, Gewinnaufschläge des Bauträgers, die Grunderwerbsteuer sowie weitere Anschaffungsnebenkosten. Davon ist jedoch nur der Anteil begünstigt, der nach den Feststellungen der Finanzbehörde zu den Anschaffungskosten i. S. d. § 7 h Abs. 1 Satz 3 EStG oder den Herstellungskosten gehört, die auf die begünstigte Baumaßnahmen entfallen.“

Zur hieraus folgenden Prüfungsverpflichtung der Finanzbehörden siehe Tz 7 Nr. 7.

Alle Rechnungsbeträge aus den detaillierten, nachvollziehbaren und prüffähigen Originalrechnungen sind vom Antragsteller vollständig nach Gewerken geordnet entsprechend dem Vordruck aufzulisten. Darin sind auch Angaben zum Zahlbetrag und Zahlungsdatum der einzelnen Rechnungen, sowie zum Zeitpunkt der Ausführung der Baumaßnahme zu tätigen. Außerdem muss daraus hervorgehen, welche der Rechnungen und in welcher Höhe Aufwendungen aus zusammengefassten Rechnungen auf Außenanlagen entfallen und welcher Art diese Außenanlagen sind. Erforderlich ist die Vorlage der Schlussrechnungen. Abschlagsrechnungen und Kostenvoranschläge ersetzen keine Schlussrechnung. Kassenzettel müssen Menge, Artikel und Preis eindeutig erkennen lassen.

Ist die Vorlage der Schlussrechnungen wegen der Insolvenz des Bauträgers nicht möglich, kann die Bescheinigung nur erteilt werden, wenn die begünstigten Aufwendungen einzeln nach Gewerken durch ein vom Erwerber vorzulegendes Gutachten eines Bausachverständigen nachgewiesen werden und er die Insolvenz des Bauträgers glaubhaft macht. Der an den Bauträger gezahlte Kaufpreis bildet die Obergrenze der bescheinigungsfähigen Aufwendungen. Pauschalrechnungen von Handwerkern können nur berücksichtigt werden, wenn das Original-Angebot, das dem Pauschalvertrag zugrunde liegt, beigefügt ist. Wenn es zur Prüfung der Einzelleistungen erforderlich ist, kann die Vorlage der Original-Kalkulation verlangt werden. Genehmigungs- und Prüfungsgebühren gehören zu den Kosten der genehmigten oder geprüften Baumaßnahme.

Die Bescheinigungsbehörde hat zu bescheinigen, ob die dem Bescheinigungsantrag zugrunde liegende Maßnahme durchgeführt wurde und die Kosten durch Vorlage der Originalrechnungen nachgewiesen wurden.

Die eingereichte Rechnungsaufstellung ist zugleich Bestandteil der Bescheinigung (Pflichtanlage). Die Bescheinigungsbehörde hat darauf die anerkannten Aufwendungen kenntlich zu machen.

Betreffen Baumaßnahmen mehrere Sanierungs- oder Entwicklungsobjekte, für die jeweils selbstständige Bescheinigungen auszustellen sind – beispielsweise mehrere Eigentumswohnungen in einem Gesamtobjekt, vgl. Tz 1.1 – oder für die eine Gesamtbeseinigung ausgestellt wird und die Aufteilung in einer Anlage beigefügt ist, ist die Zuordnung der Gesamtaufwendungen grundsätzlich nach den vorgelegten Aufteilungsschlüsseln vorzunehmen, sofern diese nach rein wirtschaftlichen Kriterien erfolgten. Andernfalls sind die Gesamtaufwendungen nach den folgenden Grundsätzen auf die Einzelobjekte aufzuteilen:

- Die das Gesamtgebäude (= Gemeinschaftseigentum, beispielsweise tragende Elemente, Fassade, Dach, Treppenhaus) betreffenden Kosten sind den eigenständigen Gebäudeteilen jeweils anteilig nach dem Verhältnis der Nutzflächen zuzuordnen.
- Aufwendungen, die nicht das Gesamtgebäude betreffen, sind ebenfalls im Nutzflächenverhältnis aufzuteilen, soweit die Ausstattung der einzelnen Gebäudeteile identisch ist (beispielsweise vergleichbare Fliesen, Bodenbeläge, Sanitärinstallationen). Weichen die Ausstattungsmerkmale – etwa aufgrund von Son-

derwünschen der Eigentümer – voneinander ab oder betreffen Baumaßnahmen nur eine Wohnung ist eine direkte Zuordnung zum Einzelobjekt vorzunehmen.

In Fällen, in denen der Bauträger die einzelnen Eigentumseinheiten zu unterschiedlichen Quadratmeterpreisen veräußert, kann eine abweichende Aufteilung in Betracht kommen. Gesamtaufwendungen sind die dem Bauträger in Rechnung gestellten und an den Erwerber weitergegebenen Kosten für Baumaßnahmen.

Bei Bauherren oder Erwerbern, die einem Bauträger, Baubetreuer oder Generalunternehmer mit der Durchführung der Maßnahmen beauftragt haben und in vergleichbaren Fällen ist die notwendige Prüfung der Einzelleistungen nur möglich, wenn der Antragsteller die spezifizierten Originalrechnungen der Handwerker, Subunternehmer und Lieferanten an den Bauträger oder Ähnliche sowie einen detaillierten Einzelnachweis über die Vergütungen für dessen eigene Leistungen vorlegt. Wenn es zur Prüfung der Einzelleistungen erforderlich ist, kann die Vorlage der Original-Kalkulation verlangt werden.

Bei mehrjährigen Baumaßnahmen sind der Beginn und das Ende der Baumaßnahmen in die Bescheinigung aufzunehmen.

Zu den bescheinigungsfähigen Aufwendungen gehört auch die in den Rechnungen ausgewiesene Umsatzsteuer. Soweit die Umsatzsteuer als Vorsteuer abzugsfähig ist, kann die Bescheinigung auf Begehren des Antragstellers auf die Nettorechnungsbeträge beschränkt werden. Schuldet der Bauherr die Umsatzsteuer aus den von ihm bezogenen Leistungen nach § 13 b des Umsatzsteuergesetzes (UStG), kann die von ihm an die Finanzbehörde abgeführte Umsatzsteuer in die Bescheinigung einbezogen werden. Voraussetzung ist, dass die Anmeldung und Zahlung der nach § 13 b UStG geschuldeten Umsatzsteuer nachgewiesen ist.

6. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

In die Bescheinigung sind die Zuschüsse aufzunehmen, die aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln (in der Regel Städtebauförderung) bewilligt wurden. Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmittel sind Mittel des Bundes, der Länder, der Gemeinden oder der Gemeindeverbände, die zur Förderung der Entwicklung oder Sanierung bestimmt sind (§§ 164 a und 164 b BauGB). Etwaige Zuschüsse aus anderen Förderprogrammen brauchen nicht bescheinigt zu werden.

Durch geeignete organisatorische Maßnahmen ist sicherzustellen, dass die Bescheinigung entsprechend § 7 h Abs. 2 Satz 2 EStG (eigenständige Korrekturvorschrift) geändert werden kann, wenn solche Zuschüsse nach dem Ausstellen der Bescheinigung gewährt werden (§ 4 der Mitteilungsverordnung). Die steuerliche Festsetzungsfrist ist insoweit unbeachtlich.

7. Prüfungsrecht der Finanzbehörden

Die Finanzbehörden haben zu prüfen,

1. ob die vorgelegte Bescheinigung von der zuständigen Bescheinigungsbehörde ausgestellt worden ist,
2. ob die bescheinigten Aufwendungen steuerrechtlich dem Gebäude zuzuordnen sind,
3. ob die bescheinigten Aufwendungen zu den Herstellungskosten (an einem bereits bestehenden Gebäude) oder den nach § 7 h Abs. 1 Satz 3 EStG begünstigten Anschaffungskosten, zu den sofort abziehbaren Betriebsausgaben oder Werbungskosten, insbesondere zum Erhaltungsaufwand oder zu den nicht abziehbaren Ausgaben gehören,
4. ob weitere Zuschüsse für die bescheinigten Aufwendungen gewährt werden oder worden sind,
5. ob die Aufwendungen bei einer Einkunftsart oder bei einem zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäude wie Sonderausgaben berücksichtigt werden können,
6. in welchem Veranlagungszeitraum die erhöhten Absetzungen, die Verteilung von Erhaltungsaufwand oder der Abzug wie Sonderausgaben erstmals in Anspruch genommen werden können,
7. in welcher Höhe Gemeinkosten, Funktionsträgergebühren, Gewinnaufschläge, Grunderwerbsteuer sowie weitere Anschaffungsnebenkosten angefallen sind und in welcher Höhe diese auf die begünstigten Maßnahmen entfallen.

8. Gebührenpflicht

Die Bescheinigung ist gebührenpflichtig.

Die für die Erteilung der Bescheinigung angefallenen Gebühren gehören nicht zu den bescheinigungsfähigen Aufwendungen.

Diese Gebühren sind, sofern das Objekt zur Einkunftserzielung genutzt wird, als Werbungskosten bzw. Betriebsausgaben abziehbar.

9. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten am 1. März 2016 in Kraft und ersetzen die Richtlinien vom 16. April 1998 (veröffentlicht im Ministerialblatt der Landesregierung von Rheinland-Pfalz 1998, S. 131 ff).

MinBl. 2016, S. 96

Anlage 1

Anlage 2

Anlage 1

Muster für einen **Antrag auf Ausstellung** einer Bescheinigung gemäß §§ 7 h, 10 f, 11 a Einkommensteuergesetz (EStG)

Anlagen

1. Pläne Bestand
2. Pläne mit Eintragung der Maßnahmen
3. Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot oder Vereinbarung
4. Originalrechnungen (Schlussrechnungen)

Antragsteller

Name, Vorname	Wohnsitzfinanzbehörde:
Anschrift	
Telefon	

- Eigentümer
 sonstiger Bauberechtigter
 Vertreter des Eigentümers oder eines sonstigen Bauberechtigten
 (Vollmacht ist beigelegt)

1. Die Maßnahmen wurden durchgeführt an einem Gebäude (Gebäudeteil, der ein selbstständiges unbewegliches Wirtschaftsgut ist, einer Eigentumswohnung oder im Teileigentum stehenden Räumen)

- in einem Sanierungsgebiet
 in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich

Adresse des Objekts, bei einem Gebäudeteil zusätzlich genaue Beschreibung

2. Bezeichnung der Maßnahme: _____
 in Übereinstimmung mit Anlage 2

3. Abschluss bei mehrjährigen Baumaßnahmen

Lfd. Nr.	Maßnahme	begonnen (Jahr)	beendet (Jahr)

3a. Wohn-/Nutzflächen

Vor Beginn der Baumaßnahmen:	Wohnfläche	qm	Nutzfläche	qm
Nach Beendigung der Baumaßnahmen:	Wohnfläche	qm	Nutzfläche	qm

4. Aufstellung der Kosten

Die Kosten sind nach Gewerken oder Bauteilen (z.B. Einbau Zentralheizung) zu ordnen und laufend zu nummerieren. Skonti und sonstige Abzüge sind vom Rechnungsbetrag abzusetzen. Bei Bedarf weitere Blätter beifügen.

Lfd. Nr.	Rechnungsdatum	Kurzbezeichnung von Gewerk oder Bauteil	Abschluss der Maßnahme	Rechnungsbetrag	Zahlungsbetrag	Zahlungsdatum	in Position enthaltene Außenanlagen	Prüfvermerk
Übertrag								
Gesamt								

Wegen Insolvenz des Bauträgers ist die Vorlage der Schlussrechnung nicht möglich (Gutachten eines Bausachverständigen)

sowie

Nachweis/Beleg für Insolvenz sind beigelegt.

Antragsteller ist vorsteuerabzugsberechtigt

An die Finanzbehörde abgeführte Umsatzsteuer nach § 13b UStG:€ (Nachweise sind beigelegt)

5. Funktionsträgergebühren im Sinne des BMF-Schreibens vom 20. Oktober 2003 [BStBl I 2003 S. 546]

Gebühren/Kosten für	Rechnungsdatum	Rechnungsbetrag	Zahlungsbetrag	Zahlungsdatum
Zinsen der Zwischen- und Endfinanzierung				
Vorauszahlung von Schuldzinsen				
Zinsfreistellungsgebühren				
Damnum, Disagio, Bearbeitungs- und Auszahlungsgebühren				
Kosten der Darlehenssicherung				
Garantie- und Bürgschaftsgebühren im Zusammenhang mit der Vermietung bzw. Finanzierung				
Gebühren im Zusammenhang mit der Zwischen- bzw. Endfinanzierung				
Gebühren für die Vermittlung des Objekts oder Eigenkapitals und des Treuhandauftrags				
Abschlussgebühren				
Courtage, Agio, Beratungs- und Bearbeitungsgebühren sowie Platzierungsgarantiegebühren				
Kosten der Konzeptionserstellung und Prospektprüfung				
Treuhandgebühren und Baubetreuungskosten				
Preissteigerungs-, Kosten- bzw. Vertragsdurchführungs-Garantiegebühren				
Vergütungen für Steuer- und Rechtsberatung				
Beiträge zu Sach- und Haftpflichtversicherungen				
Sonstiges				

6. Generalübernehmerverträge

ja nein

Wenn ja, dann

- a) Eigentümer kauft nur die Sanierungsleistung (nur Kaufpreis angeben: Angaben zu 4. und 5. sind nicht erforderlich)
- b) Gesamtkauf eines Grundstücks mit Sanierung (Angaben zu 4. und 5. sind erforderlich)
- c) Kauf von Eigentumswohnung von einem Bauträger

Liegt ein Tatbestand der Fallgruppen b) oder c) vor, sind lediglich die erklärten und dem Grunde nach vom Bauamt geprüften Kosten zu bescheinigen. Die Zuordnung dieser Aufwendungen zu den Anschaffungskosten des Grund und Bodens, den Anschaffungskosten des Altgebäudes bzw. den Anschaffungskosten im Sinne des § 7 h Absatz 1 Satz 3 EStG, den Herstellungskosten bzw. Modernisierungsaufwendungen oder den sofort abzugsfähigen Werbungskosten/Betriebsausgaben nimmt die zuständige Finanzbehörde vor.

7. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

Falls Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln (z.B. Städtebauförderung) gewährt worden sind, bitte hier auflisten.

Zuschussgeber	Baumaßnahme	Datum der Bewilligung	Betrag €	Datum der Auszahlung

Gesamt

Summe der <u>Kosten</u> (Nr. 4)	
abzüglich Summe der <u>Zuschüsse</u> (Nr. 7)	
<u>Insgesamt</u>	

_____| _____

Ort, Datum | Unterschrift

Anlage 2

Muster für die **Ausstellung einer Bescheinigung** gemäß §§ 7 h, 10 f, 11 a Einkommensteuergesetz (EStG)

Anlagen

Pläne zur Rückgabe
Rechnungsaufstellung
Originalrechnungen (Schlussrechnungen)

Sehr geehrte

(Die Bescheinigungsbehörde) bestätigt, dass das Gebäude (der Gebäudeteil, der ein selbstständiges unbewegliches Wirtschaftsgut ist, die Eigentumswohnung oder die im Teileigentum stehenden Räume)

(Genaue Adresse des Objekts, bei Gebäudeteilen zusätzlich genaue Beschreibung:)

in einem durch Sanierungssatzung vom förmlich festgelegten Sanierungsgebiet belegen ist.

in einem durch
– am rechtsverbindlich gewordene Rechtsverordnung der Landesregierung nach § 53 StBauFG oder
– gemeindliche Satzung nach §§ 6 und 7 BauGB-MaßnahmenG vom
– gemeindliche Satzung nach § 165 Abs. 6 BauGB
förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereich belegen ist.

An dem Gebäude sind durchgeführt worden:

- Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB
- Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB
- Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner
geschichtlichen
künstlerischen oder
städtebaulichen

Bedeutung erhaltenswert ist.

Der Durchführung der Maßnahme lag zugrunde:

- Modernisierungsgebot vom
Instandsetzungsgebot vom
- eine Vereinbarung zwischen dem Antragsteller und der Gemeinde vom

Die hieran in der Zeit vom bis durchgeführten Maßnahmen (konkrete Bezeichnung/Beschreibung der Baumaßnahme) haben zu Aufwendungen von € einschließlich /ohne Umsatzsteuer geführt.

Die Aufwendungen sind in dem anliegenden Verzeichnis der Kosten, das Bestandteil dieser Bescheinigung ist, gekennzeichnet. Die Kosten sind durch die Originalrechnungen nachgewiesen worden. Die Baumaßnahmen wurden vor Beginn mit der Gemeinde abgestimmt.

Die Bescheinigung ist nicht alleinige Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung. Die Finanzbehörde prüft weitere steuerrechtliche Voraussetzungen, insbesondere die Abziehbarkeit der Aufwendungen als Betriebsausgaben, als Werbungskosten oder wie Sonderausgaben und die Zugehörigkeit der Aufwendungen zu den Anschaffungskosten im Sinne des § 7 h Absatz 1 Satz 3 EStG oder zu den Herstellungskosten, zum Erhaltungsaufwand oder zu den nicht abziehbaren Kosten.

Zu den bescheinigten Aufwendungen gehören Gemeinkosten, Funktionsträgergebühren und/oder Gewinnaufschläge des Bauträgers, die

Grunderwerbsteuer sowie weitere Anschaffungsnebenkosten. Begünstigt ist nur der Anteil, der nach den Feststellungen der Finanzbehörden zu den Anschaffungskosten im Sinne des § 7 h Absatz 1 Satz 3 EStG oder den Herstellungskosten gehört, die auf die begünstigten Baumaßnahmen entfallen.

Zusätzlich gehören zu den begünstigten Aufwendungen, Gemeinkosten, Funktionsträgergebühren, Gewinnaufschläge des Bauträgers, die Grunderwerbsteuer sowie weitere Anschaffungsnebenkosten. Davon ist jedoch nur der Anteil begünstigt, der nach den Feststellungen des Finanzamtes zu den Anschaffungskosten i. S. d. § 7 h Absatz 1 Satz 3 EStG oder den Herstellungskosten gehört, die auf die begünstigte Baumaßnahmen entfallen.

Für die durchgeführte Baumaßnahme _____(konkrete Baumaßnahme/Beschreibung der Maßnahme) wurden aus öffentlichen Mitteln

Zuschüsse von insgesamt € _____ gewährt, davon wurden bewilligt € _____ am _____, ausgezahlt € _____ am _____
bewilligt € _____ am _____, ausgezahlt € _____ am _____

keine Zuschüsse gewährt.

Werden solche Zuschüsse nach Ausstellung der Bescheinigung bewilligt, wird diese entsprechend geändert und der Finanzbehörde Mitteilung hiervon gemacht. Im Übrigen bleibt der Empfänger verpflichtet, für die Maßnahme vereinnahmte oder bewilligte Zuschüsse aus öffentlicher Kasse in seiner Steuererklärung der Finanzbehörde anzugeben, da sie zu einer Minderung der berücksichtigungsfähigen Aufwendungen führen.

Es liegt eine Nutzungserweiterung oder Umnutzung vor.
Aus folgenden Gründen ist sie ausnahmsweise förderfähig (vgl. Tz. 3.2. der Bescheinigungsrichtlinien):

Ergänzende Bemerkungen:

Diese Bescheinigung dient zur Vorlage bei der Finanzbehörde (und ist gebührenpflichtig).
Rechnung und Überweisungsformular liegen bei.

-Rechtsbehelfsbelehrung-

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag